

Návrh zadání územního plánu

Strojetice

Pro projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, veřejností
a dalšími organizacemi



Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim zastoupený ve smyslu ust. § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) Odborem výstavby a územního plánování (dále jen „úřadem územního plánování“).

Zpracovatel :

Za MěÚ Vlašim, odbor výstavby a ÚP – Ing. Jitka Hořtová

Určený zastupitel obce – Vladimír Toman, starosta obce

Únor 2018

Zadání bylo schváleno usnesením č. přijatým Zastupitelstvem obce Strojeticice na svém zasedání dne.....

OBSAH:

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
 - 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

O pořízení územního plánu Strojetic rozhodlo Zastupitelstvo obce Strojetic na svém zasedání konaném dne 1.12.2017.

Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu správního území obce Strojetic je prověření aktuálnosti rozvojových ploch vymezených dle stávajícího Územního plánu obce Strojetic a požadavek na zpracování nového územního plánu vyplývající z § 188 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek.

Řešené území je vymezeno správním územím obce Strojetic, které tvoří 1 katastrálních území, a to k.ú. Strojetic se sídlem Strojetic, samotou Leský Mlýn a tábořištěm „Kubíčková louka“ (Junák – český skaut).

Z demografického hlediska se jedná o obec s vyrovnaným počtem obyvatel. Rozvoji bydlení v sídle brání chybějící plochy pro výstavbu RD.

Rozvoj obce řeší Územní plán obce Strojetic schválený zastupitelstvem obce dne 3.11.2000.

Strojetic leží v centrální části ORP Vlašim, jsou charakteristické svou vyvážeností mezi kvalitními přírodními podmínkami a zázemím pro zemědělskou výrobu. Území využívá svého rekreačního potenciálu. Hospodářské podmínky ovlivňuje dobrá dostupnost do Čechtíc jako lokálního centra vybavenosti.

Zastupitelstvo obce Strojetic stanovuje pro zpracování Územního plánu Strojetic (dále jen „ÚP“) následující požadavky:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

- Územní plán (UP) bude vycházet z urbanistické koncepce stávajícího územního plánu
- Územní plán prověří stávající rozvojové plochy a plochy navazující na stávající zástavbu a stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití)
- Územní plán prověří a navrhne podmínky prostorového uspořádání (např. výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků a minimální velikost stavebních parcel)
- UP navrhne koncepci rozvoje tak, aby byl zachován charakter obce
- UP stabilizuje plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, plochy smíšené obytné, skladování a drobné výroby, dále prověří, případně minimalizuje vzájemné střety jednotlivých funkcí
- UP vytvoří požadavek na stabilizaci všech místních hodnot, včetně opatření pro jejich ochranu
- UP vytvoří podmínky pro zvýšenou ochranu urbanisticky hodnotného území
- Strojetic:
 - Územní plán prověří plochy pro bydlení především v severozápadní části sídla a s ohledem na jeho velikost sídla
 - UP stabilizuje stávající plochy pro pobytovou rekreaci a prověří rozšíření ploch v návaznosti na plochu pobytové rekreace ve východní části sídla
 - UP prověří vymezení ploch pro drobnou výrobu a skladování v návaznosti na zemědělský areál jižně od sídla
- Tábořiště „Kubíčková louka“
UP stabilizuje stávající plochy tábořiště
- Samota Leský Mlýn
UP stabilizuje stávající plochy Leského mlýna

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, území obce Strojeticice neleží v rozvojové ose či oblasti, ani ve specifické oblasti vymezené tímto dokumentem.

Budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a koridor technické infrastruktury E18 vymezený pro dvojité vedení 400kV umožňující navýšení výkonu zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zajištění zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti přenosové soustavy.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 vyplývají pro obec Strojeticice obecná i specifická omezení.

Obec Strojeticice leží ve specifické oblasti krajského významu SOBk4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko, pro kterou platí tyto zásady a úkoly.

(97)ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) spolupracovat se sousedními kraji Jihočeským a Vysočina na vytváření podmínek pro stabilizaci obyvatel oblasti (např. společným využíváním obslužných zařízení, řešení místní veřejné dopravy aj.);
- b) respektovat ochranu vodního zdroje Želivka;
- c) zlepšit parametry silnice II/150 Čechtice – Loket (D1);
- d) zlepšit spojení Zbýšova na Vlkaneč (železniční trať Světlá nad Sázavou – Čáslav – Kolín) a na Golčův Jeníkov (kraj Vysočina – přístup na I/38)
- e) v území mimo ochranného pásma vodního zdroje Želivka stabilizovat zemědělskou výrobu;

(98) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) stabilizovat koridor silnice II/150;
- b) prověřit možnosti zlepšení dopravních vazeb Zbýšova ve směru na Vlkaneč a Golčův Jeníkov;
- c) prověřit možnosti rozvoje Lokte (MÚK D1) pro rozvoj nabídky pracovních příležitostí;
- d) prověřit možnosti využití rekreačního potenciálu Posázaví;
- e) prověřit možnosti místní silniční sítě pro zlepšení vazeb k centru Zruč nad Sázavou;
- f) respektovat požadavky na ochranu přírodní rezervace - Velká a Malá olšina; přírodních památek - Jánský potok, Rybníček u Studeného; evropsky významných lokalit - Sázava, Želivka;
- g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:
 - g.1) nadregionálního biocentra 57 Chraňbožský les
 - g.2) regionálních biocenter 1670 Borovsko, 1623 Chřenovice, 746 Křenová hora, 745 Nechyba, 909 Opatovice, 908 Pánova, 930 Pertoltický potok, 931 Řeplice, 1622 Snět, a navrhované 747 Bažantnice, 1715 Debř, 1669 Tomice.

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2016 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení změny ÚP vyplývá:

- Respektovat limity využití území
 - Regionální prvky USES (RK 402 Bažantice - Borovsko, RC Vrchy)
 - Plochy I. a II. třídy ochrany ZPF
 - Záplavové území – Sedlický potok
 - Vedení VVN
 - OPVZ Želivka
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek, závad a hrozeb

Závady urbanistické:

- ZU2: sídla bez základní vybavenosti
Územní plán prověří stávající funkční využití a umožní širší formu vybavení v rámci jiných funkcí v prostorových a funkčních regulacích; tato úprava nesmí být v rozporu s ochranou hodnot a její koncepcí

Závady hygienické:

- ZH7: obce bez odkanalizování do ČOV
Územní plán prověří možnosti odkanalizování a navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci

Ohrožení v území:

- OH2: plochy ZPF ohrožené vodní erozí
Územní plán prověří plochy ohrožené vodní erozí a navrhne řešení problému.
- OH3: záplavové území
Územní plán nebude navrhovat zastavitelné plochy v záplavovém území

Slabé stránky:

- SL2: neuvážené meliorace na lučních pozemcích
Územní plán posoudí funkčnost meliorací, případně navrhne možnost dalšího využití ploch.
- SL3: Stav USES, chybějící koordinace s okolními ORP a obcemi
Územní plán prověří funkčnost ÚSES, potvrdí a stabilizuje jeho průběh i v návaznosti na sousední obce
- SL4: plochy 4. a 5. třídy ochrany ZPF
Územní plán prověří přednostní využití těchto ploch pro zastavitelná území

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

• Dopravní infrastruktura:

- ÚP nemění stávající koncepci dopravy, bude prověřeno řešení dopravních závad
- nově navrhované zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní nebo účelové komunikace
- ÚP stabilizuje koridory a dopravní trasy pro prostupnost územím, zejména z hlediska krátkodobé rekreace místních obyvatel
- koncepce dopravy bude i nadále směřována na hlavní dostupnost do Čechtic jako lokálního centra a na dálnici D1

• Technická infrastruktura:

- *Zásobování vodou* – územní plán vyhodnotí stávající koncepci zásobování území pitnou vodou z vlastních vodních zdrojů a dle potřeby navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci
- *Odvádění a čištění odpadních vod* – územní plán navrhne koncepci odvádění splaškových vod včetně plochy pro ČOV a prověří možnosti odkanalizování sídla.
Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- *Zásobování elektrickou energií* – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch.
- *Zásobování plynem* - obec není plynofikována, ani o plynofikaci neuvažuje.
- *Zásobování teplem* – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- *Veřejná komunikační síť* – bude respektována komunikační síť
- *Nakládání s odpady* – bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na stávající skládku komunálního odpadu mimo řešené území.

• Občanské vybavení:

Územní plán prověří stávající plochy občanského vybavení a navrhne další vhodné plochy, odpovídající velikosti jednotlivých sídel, i jejich dalšímu rozvoji.

- **Veřejná prostranství:**

Respektovat stávající a prověřit umístění nových ploch veřejných prostranství.

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

- územní plán navrhne koncepci krajinné a obecní zeleně s požadavkem na její stabilizaci a rozšíření
- solitérní stromy a aleje budou zahrnuty do stabilizovaných ploch (koridorů) koncepce ochrany zeleně
- územní plán prověří funkčnost ÚSES, upraví, případně potvrdí jeho průběh a stabilizuje podmínky pro jeho tvorbu
- územní plán navrhne koncepci krajiny s ohledem na zvyšování její retenční schopnosti
- územní plán bude ve funkčních regulacích umožňovat obnovu a tvorbu vodních ploch
- územní plán stabilizuje hodnotné prvky krajiny

Požadavek na regulaci staveb podle §18, odst. (5) bude proveden zejména s ohledem na:

- nivní půdy
- krajinnou zeleň
- lesní plochy
- ochranná pásma vodního zdroje

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. V řešeném území se nenacházejí objekty ani plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Případné požadavky na plochy a koridory územních rezerv budou prověřeny v návrhu UP.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

- **Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo:**
 - plochy veřejných prostranství
 - dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne z koncepce
- **Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo:**
 - plochy protierozivních opatření
 - vymezené prvky ÚSES
- **Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:**
 - v řešeném území nebudou navrhovány
- **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:**
 - v řešeném území nebudou navrhovány

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Případné požadavky na zpracování územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci budou prověřeny v návrhu UP.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variant není stanoveno a nepředpokládá se.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- UP bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, v digitální podobě na pozadí katastrální mapy
- Bude dodržen obsah ÚP podle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- UP bude odevzdán v elektronické verzi ve strojově čitelné podobě na datovém nosiči a v tištěné podobě, vše v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu
- Všechny výkresy budou odevzdány kromě formátů *.pdf a *.doc, také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – přednostně *.shp, popřípadě *.dwg, *.dgn.
- doporučení: ÚP bude zpracován a odevzdán v minimálním standardu MINIS dle požadavků KUSK

I. Obsah územního plánu. :

1) Textová část

2) Grafická část

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- Výkres pořadí změn v území (dle potřeby) 1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění územního plánu:

1) Textová část

2) Grafická část

- Výkres širší vztahy 1 : 100 000
- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Územní plán nebude mít významný vliv na ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce ani v blízkém okolí ptačí oblast nenachází.

Územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu. Nejbližší evropsky významná lokalita se nachází severovýchodně od řešeného ve vzdálenosti cca 3,5 km. Jedná se o EVL Želivka, která je většinou tvořena vodní plochou. Pořizovatel nepředpokládá, že by územní plán, který vychází z koncepce stávajícího územního plánu, měl významný negativní vliv na tuto evropsky významnou lokalitu.

Návrh územního plánu bude vycházet ze stávajícího územního plánu obce z roku 2000 a prověří především rozvojové plochy pro bydlení, pobytovou rekreaci a plochy pro drobnou výrobu a skladování v návaznosti na stávající zástavbu. V případě samot, Leského mlýna a tábořiště, se jedná o plochy stabilizované prověřené ve stávající územně plánovací dokumentaci.

h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

Bude doplněno po projednání